

Clausthal-Zellerfeld

Schöne 2-Zimmer-Eigentumswohnung, Wohnfläche ca. 42 m² auf der Tannenhöhe

Codice oggetto: 26323101



PREZZO D'ACQUISTO: 58.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 41,98 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 26323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26323101
Superficie netta	ca. 41,98 m ²
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1992
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	58.500 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3050,-- € (inkl. MwSt.)
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 5 m ²

Codice oggetto: 26323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	21.02.2018
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	101.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

Codice oggetto: 26323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà



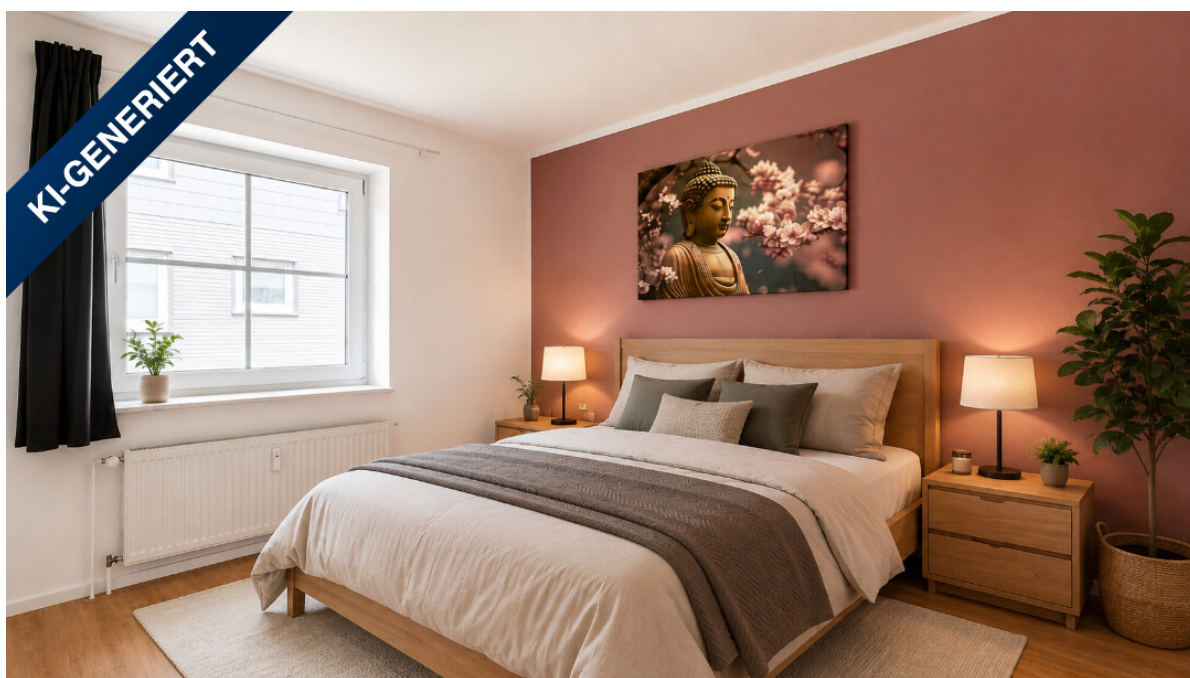
Codice oggetto: 26323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà



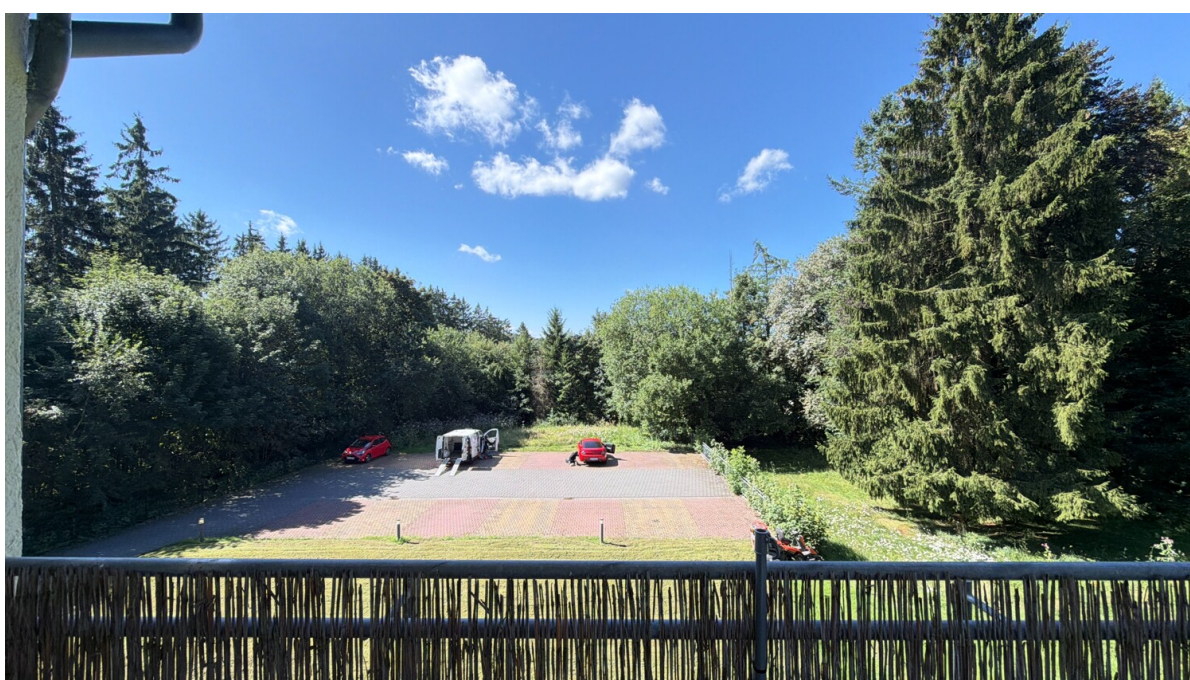
Codice oggetto: 26323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà



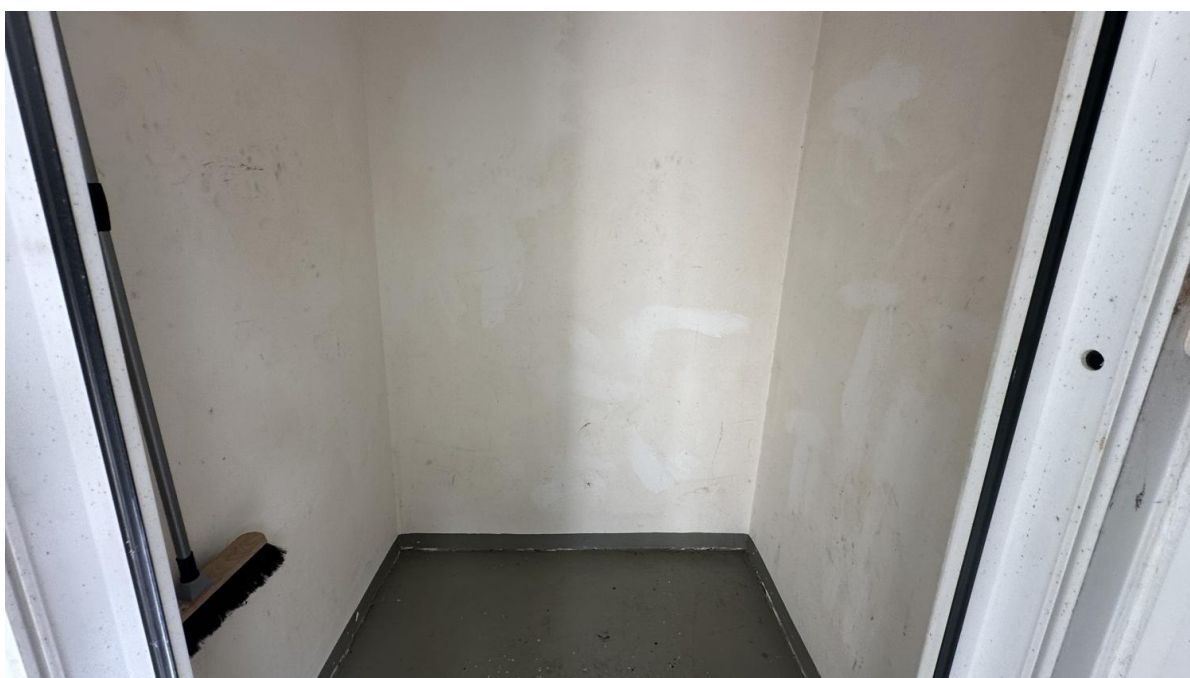
Codice oggetto: 26323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà



VP VON POLL IMMOBILIEN

Professionelle Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Regional verwurzelt und von Kunden empfohlen

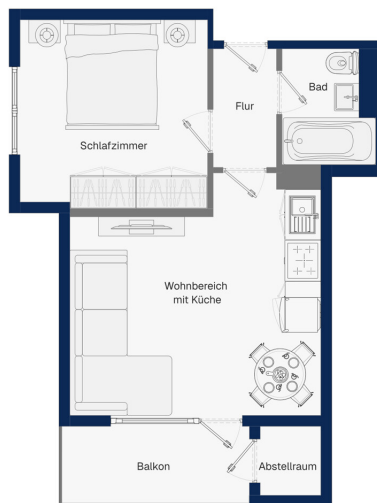


Kundenbewertung **4,9**

Partner-Shop Harz | Adolph-Roemer-Straße 16 | 38678 Clausthal-Zellerfeld | T.: 05323 - 96 23 43 0 | harz@von-poll.com

Codice oggetto: 26323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Una prima impressione

Die gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines im Jahr 1992 errichteten Wohnhauses und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 41,98 m². Dank ihrer funktionalen Raumaufteilung eignet sich die Immobilie sowohl zur Eigennutzung als auch als solide Kapitalanlage.

Über den Flur sind das Schlafzimmer, das innenliegende Badezimmer sowie der zentrale Wohnbereich erreichbar. Das Schlafzimmer verfügt über ein großes Fenster und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie zusätzlichen Stauraum. Ein großzügiger Spiegelschrank ist bereits vorhanden.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet das helle Wohnzimmer mit offen integrierter Einbauküche. Diese ist unter anderem mit einem Teka-Induktionskochfeld, einem kompakten Geschirrspüler, einer Kühl-Gefrierkombination sowie einem separaten Kombigerät ausgestattet. Die großen Fensterflächen sorgen für angenehmen Lichteinfall und eine freundliche Wohnatmosphäre.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den überdachten, straßenabgewandten Balkon. Der überwiegende Blick auf die umliegenden Grünflächen schafft einen angenehm geschützten Außenbereich. Ein direkt vom Balkon zugänglicher Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum für Haushaltsutensilien, Vorräte oder Balkonmöbel.

Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne samt Duschmöglichkeit, einem WC, einem Waschbecken und einem Spiegelschrank ausgestattet. In den Wohnräumen wurde ein einheitlicher Vinylboden in Eichenholzoptik verlegt. Eine Zentralheizung sorgt für die Wärmeversorgung der Wohnung.

Zum Angebot gehören außerdem ein Pkw-Stellplatz und ein separater Kellerraum. Im gemeinschaftlichen Kellerbereich stehen Münzwaschmaschinen zur Nutzung zur Verfügung. Der Miteigentumsanteil beträgt 577,77/10.000.

Mit ihrer kompakten Größe, der durchdachten Aufteilung, dem geschützten Balkon und den vorhandenen Nebenflächen bietet die Wohnung gute Voraussetzungen für Singles, Paare und Kapitalanleger.

Bei Fragen zur Finanzierung unterstützt Sie VON POLL FINANCE gerne mit einer individuell abgestimmten Beratung.

Codice oggetto: 26323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Dettagli dei servizi

- Lage im ersten Obergeschoss
- Schlafzimmer mit großem Fenster
- Großzügiger Spiegelschrank im Schlafzimmer
- Geräumiger Wohnbereich
- Einheitlicher Vinylboden in Eichenholzoptik
- Offen in den Wohnbereich integrierte Einbauküche
- Teka-Induktionskochfeld
- Kompakter Bomann-Geschirrspüler
- Bomann-Kühl-Gefrierkombination
- Großzügige Fensterflächen
- Überdachter Balkon
- Balkonbelag aus Steinplatten
- Straßenabgewandte Ausrichtung
- Blick auf die umliegenden Grünflächen
- Praktischer Abstellraum mit Zugang vom Balkon
- Schlafzimmer mit großem Fenster
- Großzügiger Spiegelschrank im Schlafzimmer
- Innenliegendes Badezimmer
- Badewanne mit Duschmöglichkeit
- WC und Waschbecken
- Spiegelschrank im Badezimmer
- Wandfliesen im Sanitärbereich
- Heizkörper in den Wohnräumen
- Beheizung über Erdgas gemäß vorliegender Angabe
- Elektroverteilung mit FI-Schutzschalter
- Energieeffizienzklasse D
- Energieverbrauchskennwert: 101 kWh/(m²·a)

Codice oggetto: 26323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tutto sulla posizione

Clausthal-Zellerfeld steht für naturnahes Wohnen im Herzen des Harzes – ruhig, authentisch und von einer einzigartigen Mittelgebirgslandschaft geprägt. Als anerkannte Berg- und Universitätsstadt verbindet Clausthal-Zellerfeld eine hohe Lebensqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zur Natur.

Dichte Wälder, zahlreiche Bergseen und das historische Oberharzer Wasserregal prägen das Stadtbild und verleihen dem Standort einen besonderen Charakter. Die Verbindung aus traditioneller Harzer Architektur, universitärer Prägung und einer außergewöhnlichen Landschaft schafft eine Wohnqualität, die Erholung, Freizeit und Alltag auf besondere Weise vereint.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie gastronomische Angebote befinden sich direkt im Stadtgebiet. Die Technische Universität Clausthal trägt zusätzlich zu einem lebendigen und internationalen Umfeld bei. Über die Bundesstraßen B241 und B242 sind die umliegenden Städte des Harzes sowie die Autobahnen A7 und A36 gut erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Wander- und Radwege, Loipen, Bergseen sowie vielfältige Sport- und Naturangebote beginnen praktisch vor der Haustür. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Lebensqualität und guter Erreichbarkeit macht Clausthal-Zellerfeld zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

Überblick der Entfernungen:

- Historische Altstadt Clausthal-Zellerfeld: wenige Minuten
- Oberharzer Bergseen und Wanderwege: unmittelbar erreichbar
- Technische Universität Clausthal: circa 5 Minuten mit dem Auto
- Goslar: circa 25 Minuten mit dem Auto
- Bad Harzburg: circa 35 Minuten mit dem Auto
- Autobahn A7 (Seesen): circa 20 Minuten mit dem Auto
- Flughafen Hannover: circa 90 Minuten mit dem Auto

Codice oggetto: 26323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ulteriori informazioni

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 26323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com